



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

EXMO.(A) SENHOR(A)
GERENTE DA EMPRESA
MEIPAR-COMPRA E VENDA DE PROPRIEDADES, LDA.
ZONA INDUSTRIAL DE ZICOFA, LOTE 4,
COVA DAS FAIAS
2415-314 - LEIRIA

S/Referência

N/Referência
1888/25

Referência Expediente:
2025,304,S,DG,8338
Data: 22-10-2025

PROCESSO: 23/25 - PCM

REQUERENTE: MEIPAR-COMPRA E VENDA DE PROPRIEDADES, LDA.

LOCAL: NUCHO DAS FIGUEIRAS, CASAL 164

Assunto: DIREITO À INFORMAÇÃO - INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

Relativamente ao processo supracitado informo V. Exa. que:

- 1.1 A presente análise incide sobre a parcela identificada na planta de localização à escala 1:5000, anexa a este pedido de informação.
- 1.2 De acordo com as disposições do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Montijo (RPDMM), Resolução de Conselho de Ministros n.º 15/97, publicado no Diário da República n.º 27, I série-B, de 1 de fevereiro de 1997, observa-se que a parcela de terreno se encontra classificada nas seguintes classes e categorias de espaço:
- Espaço Agrícola, como área agrícola não incluída na Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - Espaço-canal de infraestrutura, como Oleoduto.
- 1.3 A parcela de terreno confronta junto ao seu limite poente com a classe/categoria de espaço de Espaço-canal de infraestrutura, como rede municipal de estradas e caminhos existente.
- 1.4 A parcela de terreno em apreço encontra-se sujeita às seguintes servidões:

- Servidão de terrenos de margens e zonas inundáveis, ao abrigo do disposto no artigo 58.º e da Ficha A2 do RPDMM;
- Servidão de oleoduto, ao abrigo do disposto no artigo 71.º e da Ficha B16 do Anexo I do RPDMM.

1.5 O artigo 28.º do RPDMM define e caracteriza o Espaço Agrícola, nomeadamente:

- “1 — O espaço agrícola é destinado no seu uso geral dominante à produção agrícola e pecuária.
- 2 — Abrange os solos de elevada aptidão agrícola com características apropriadas à exploração cultural, os solos que através de investimentos fundiários obtenham essa aptidão, designadamente os abrangidos por obras de fomento agrícola, hidroagrícola, pela implantação de sistemas de rega e de drenagem, e ainda os solos que por qualidades intrínsecas ou localização particular tenham interesse para actividades agrícolas e pecuárias específicas.

1.6 O artigo 29.º do RPDMM define as categorias de Espaço Agrícola, nomeadamente a área agrícola não incluída na RAN, na alínea b) do ponto 1.:

“1 — No espaço agrícola são consideradas as seguintes categorias de espaço: a) Área agrícola da RAN — área destinada à produção agrícola e pecuária, submetida às disposições estabelecidas no regime jurídico da RAN, onde deverá ser garantido o objetivo de proteção do solo como recurso natural insubstituível, de fundamental importância para a sobrevivência, fixação e bem-estar das populações e para uma evolução equilibrada da paisagem:

a.1) Na área agrícola da RAN incluem-se os terrenos abrangidos pelo projeto de regadio coletivo de Figueiras/Latadas, os terrenos da extinta Junta de Colonização Interna, constituindo a Colónia Agrícola de Pegões, e ainda as Herdades da Meliça, de Gil Vaz, do Pontal e Pinhal das Sesmarias, sob jurisdição do IEADR para efeito de licenciamento de novas edificações, que uma vez constituídos se submeterão ainda ao regime específico das obras de fomento hidroagrícola;

a.2) A área abrangida pelo projeto de regadio coletivo de Figueiras/Latadas fica, uma vez constituído, abrangido pelo regime de fomento hidroagrícola;



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

b) Área agrícola não incluída na RAN – área destinada à produção agrícola e pecuária, mas não submetida ao regime jurídico da RAN nem ao regime específico das obras de fomento hidroagrícola.

b.1) Na área agrícola não incluída na RAN incluem-se os prédios rústicos da Colónia de Pegões não abrangidos pelo regime da RAN.

2– No espaço agrícola abrangido pela REN observam-se as disposições do seu regime jurídico; quando se verifique a sobreposição dos regimes da RAN e da REN dever-se-á assegurar a manutenção das atividades tradicionais instaladas, sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes legais.”

1.7 O artigo 31.º do RPDMM foi alterado através da Declaração de retificação n.º 253/2015, publicada no Diário da República, 2.ª série, N.º 68, de 8 de abril de 2015, em particular na alínea j) do n.º 5, define as normas gerais a observar na edificação do Espaço Agrícola, nomeadamente:

“1 – No espaço agrícola não é admitido, nos termos da lei geral, o licenciamento de loteamento urbano.

2– É admitido nos termos das disposições seguintes, a título excecional, sem constituir precedente ou expectativa de futura urbanização, o licenciamento de edificação utilizada para habitação do proprietário ou dos trabalhadores permanentes da mesma, que se considere indispensável para as utilizações referidas, bem como ainda de instalações para apoio à atividade agrícola, agropecuária, indústria de apoio e transformação de produtos agrícolas, indústria de fabrico de materiais de barro, materiais refratários e prefabricados de inertes, estabelecimento insalubre ou incómodo, estabelecimento hoteleiro ou similar de hoteleiro, equipamento coletivo e grande superfície comercial.

3 – A parcela de terreno onde se pretenda o licenciamento deve ter área igual ou superior a 2 ha e não deve estar condicionada por regime, servidão ou restrição que o contrarie, designadamente REN, regime hídrico e regime do fomento hidroagrícola. 4 – Quando localizada em área agrícola da RAN, o licenciamento deve observar o correspondente regime.

a) Quando localizado em área agrícola da RAN abrangida simultaneamente pelo regime da REN, é admitido o licenciamento permitido pelo regime da RAN, com exceção dos casos das parcelas de terreno localizadas na faixa ribeirinha e nas cabeceiras de

linhas de água — respetivamente margens, zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias.

b) As construções e os abrigos fixos ou móveis, se for esse o caso, previstos na alínea a) ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

b.1) Índice de utilização máximo, 0,04;

b.2) Área bruta de pavimento máxima, 500 m², incluindo habitação de um só piso até 150 m²;

b.3) Altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações específicas tecnicamente justificadas, 5 m;

b.4) As novas edificações deverão ser implantadas sempre que possível a 50 m das vias públicas;

b.5) Abastecimento de água e drenagem de águas residuais e seu tratamento previamente licenciados e assegurados por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas e estas forem autorizadas;

b.6) As vedações deverão respeitar as seguintes características:

b.6.1) As confinantes com a via pública serão de sebe natural, podendo ser reforçadas por uma vedação de rede assente sobre um muro de fundação contínua, com uma altura máxima acima do solo de 0,40 m;

b.6.2) As restantes apenas poderão ser constituídas por sebes vivas ou por materiais amovíveis, sem fundação contínua;

b.6.3) Excetuam-se ao disposto na subalínea b.6.2) os casos em que preexistem muros contínuos de vedação ao longo das estradas e caminhos que, pela sua importância na paisagem, devam ser mantidos e reproduzidos.

5 — O licenciamento das parcelas de terreno referidas no n.º 3 e não abrangidas pelo regime da RAN deve observar as seguintes disposições:

a) Área bruta dos pavimentos sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de construção 0,01 para habitação, ou o índice de construção 0,05 para as demais edificações, incluindo habitação quando em conjunto;

b) Afastamento mínimo de 20 m aos limites do terreno, incluindo todo o tipo de instalação;



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

c) Altura máxima de 7,5 m, medida ao ponto mais elevado da cobertura, incluindo-se nessa altura as frentes livres das caves, podendo ser excedida em silos, depósitos de água e instalações especiais, tecnicamente justificadas;

d) Abastecimento de água e drenagem de águas residuais e seu tratamento previamente licenciados e assegurados por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas e estas forem autorizadas;

e) Efluentes das instalações pecuárias, agropecuárias e agro-industriais tratados por sistema próprio;

f) Infiltração de efluentes no solo só aceite quando tecnicamente fundamentada e aprovada pela DRARNLVT;

g) Acesso por via pública com perfil transversal e pavimento adequados à utilização pretendida;

h) Área de estacionamento com dimensão e pavimento adequados à utilização pretendida;

i) Área global afeta à implantação da construção, a arruamentos, estacionamentos e demais áreas pavimentadas, não podendo exceder 0,10 da área global da parcela.

j) O disposto nas alíneas a), b) e i) do presente número pode não ser aplicado por deliberação fundamentada da entidade licenciadora, precedida de parecer favorável das entidades competentes em matéria de licenciamento da respetiva atividade, em função da relevância económica e social do projeto, sempre que se trate da construção ou ampliação de edificações destinadas a exploração agropecuária, sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina, nem o índice de ocupação 0,20.

6 – Caso a parcela de terreno referida no n.º 3 não esteja abrangida pelo regime da RAN, seja servida por arruamento e disponha à data de publicação do PDM de redes públicas de distribuição de energia elétrica e abastecimento de água, as disposições a observar são as seguintes:

a) Área da parcela de terreno igual ou superior a 1000 m²;

b) Frente para o arruamento igual ou superior a 20 m;

c) Afastamento de edificação aos limites do terreno igual ou superior a 5 m;

d) Área bruta de construção máxima igual a 300 m² para habitação e 500 m² para as demais edificações, incluindo habitação quando em conjunto;

e) Demais disposições dos n.ºs 3 e 5 no que não contrariem as alíneas anteriores deste n.º 6

7 – As edificações existentes à data da publicação do PDMM e dispendo das condições legais para a sua utilização mantêm-se no uso licenciado.

a) O licenciamento de alteração de uso ou de alteração de edificação existente implica a observância das demais disposições deste artigo;”

1.8 O artigo 33.º do RPDMM, define o uso compatível para o Espaço Agrícola, nomeadamente:

“1 – No espaço agrícola são admitidos como uso compatível com o uso geral dominante, além dos decorrentes dos licenciamentos referidos nos artigos 31.º e 32.º, os referidos nos números seguintes

2– Licenciamento de área de exploração de massa mineral de superfície na categoria de área agrícola não incluída na RAN, desde que não abrangido por regime, servidão ou restrição que o contrarie, em parcela de terreno que disponha de acesso público com perfil transversal e pavimento adequado à utilização a licenciar.

3 – Utilização alternativa por meio de arborização e desenvolvimento de atividades florestais nos termos da legislação em vigor.”

1.9 O artigo 39.º do RPDMM, define e caracteriza o Espaço-canal de infraestrutura, nomeadamente:

“1 –O espaço-canal de infraestrutura é destinado às plataformas, faixas de reserva das redes fundamentais e seus equipamentos de comunicações públicas rodoviárias e ferroviárias, transporte de energia em AT, gasoduto, oleoduto, adutor da EPAL.

2–Nas faixas de reserva e de proteção não ocupadas pelas plataformas das redes referidas, observam-se as disposições estabelecidas para a classe de espaço definida na planta de ordenamento, sem prejuízo da observância das condicionantes impostas.”

1.10 O artigo 40.º do RPDMM define as categorias de Espaço-canal de infraestrutura, nomeadamente o oleoduto na alínea g) do ponto 1.:

“1– No espaço-canal de infraestrutura são consideradas as seguintes categorias de espaço:



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

g) Oleoduto — constituído pela plataforma e faixa de reserva da seguinte conduta de abastecimento de combustível da rede da PETROGAL: oleoduto de Sines-Aveiras;

1.11 O artigo 42.º do RPDMM, define as disposições específicas para a Rede municipal de estradas e caminhos, nomeadamente:

“1 — Nas comunicações públicas rodoviárias da rede municipal observa-se em toda a sua extensão o regime previsto na legislação específica em vigor.

2— Nas comunicações públicas rodoviárias a seguir referidas são estabelecidas faixas non aedificandi, medidas nos n.ºs 2.1.1, 2.2.1 e 2.3.1 ao eixo da via, nos n.ºs 2.1.2, 2.2.2 e 2.3.2 ao limite da zona da estrada ou caminho, respetivamente e como a seguir se refere:

2.1 — Estradas municipais e estradas florestais (EM) e (EF):

2.1.1 — 8 m para a edificação em geral;

2.1.2 — 50 m para a edificação de armazéns, estabelecimentos industriais ou outras edificações que promovam congestionamento de tráfego;

2.2 — Caminhos municipais (CM): 2.2.1 — 6 m para a edificação em geral; 2.2.2 — 30 m para a edificação de armazéns, estabelecimentos industriais ou outras edificações que promovam congestionamento de tráfego;

2.3 — Estradas nacionais referidas no artigo 40.º, n.º 1, subalínea b.2), após a sua entrega à CMM:

2.3.1 — 10 m para a edificação em geral;

2.3.2 — 50 m para a edificação de armazéns, estabelecimentos industriais ou outras edificações que promovam congestionamento de tráfego.

3 — Enquanto não se verificar a entrega à CMM das estradas nacionais referidas no artigo 40.º, n.º 1, subalínea b.2), as faixas non aedificandi são as definidas na legislação específica em vigor.

4 — Nos troços das estradas e caminhos municipais dentro dos perímetros urbanos serão observados, até à aprovação de planos de urbanização ou planos de pormenor, «planos de alinhamento» que garantam, como afastamento mínimo ao eixo da via, para a edificação em geral 8m e para a edificação que promova congestionamento de trânsito 20 m.

- a) Excetuam-se ao disposto no n.º 4 os alinhamentos consolidados existentes a manter e os alinhamentos abrangidos por zonas de proteção e ou de servidão.”

1.12 O artigo 45.º do RPDMM, define as disposições específicas a aplicar no oleoduto, nomeadamente:

“1 – No gasoduto e oleoduto observa-se em toda a sua extensão o regime previsto na legislação específica em vigor e ainda as restrições referidas nos números seguintes.

2– O terreno não poderá ser arado, nem cavado, a uma profundidade superior a 50 cm, numa faixa de 2m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto e do oleoduto.

3 – Pela faixa de 4m citada no n.º 2, terão livre acesso o pessoal e o equipamento necessário à instalação, vigilância, manutenção, reparação e renovação do equipamento instalado.

4 – É proibida a plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto e do oleoduto.

5 – É proibida a construção de qualquer tipo, mesmo provisória, numa faixa de 10 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto e do oleoduto.”

1.13 Mais se informa que, qualquer futura intervenção na parcela de terreno em apreço, está sujeita ao cumprimento de toda a regulamentação em vigor aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas, e que a presente informação apenas se refere aos instrumentos de desenvolvimento e de gestão territorial em vigor para a parcela de terreno em apreço, não se reportando a qualquer questão relacionada com construções existentes.

1.14 A presente informação é concedida principalmente tendo como base o enquadramento legal estipulado no artigo 110.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) - Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, razão pela qual o correspondente conteúdo informativo não é vinculativo como direito de edificabilidade prévio, nem concede direitos de edificabilidade antecipados.

1.15 Em conclusão, e para os efeitos administrativos relacionados com a tramitação de futura pretensão de instalação de uma unidade avícola nesta parcela, informa-se que a mesma poderá ter enquadramento quanto ao uso do solo considerando a classe de espaço principal que impende sobre a parcela de terreno, de acordo com o estipulado no Plano Diretor Municipal do Montijo. No entanto, terá de ser obrigatoriamente entregue pela requerente o correspondente pedido de informação prévia, que caracterize rigorosamente a



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

pretensão face ao respetivo enquadramento legal estipulado no artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) - Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, e demonstrando o cumprimento integral do regime jurídico das condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública indicadas anteriormente na presente informação técnica.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão,

(Luís Serra - Arq.º)

Remetido via e-mail

IR/PR